

Mandantenrundsreiben Mietrecht 1. Quartal 2011 vom 24.02.2011

Sehr geehrte Mandanten,

im ersten Quartal dieses Jahres möchten wir Sie wiederum gerne über einige interessante Urteile unterrichten.

Die erste Entscheidung, über die wir berichten möchten, betrifft die Frage, ob der Mieter die Rückzahlung von Vorausschüssen, die er auf die Nebenkosten geleistet hat, verlangen kann, wenn der Vermieter nicht rechtzeitig abrechnet.

Der Bundesgerichtshof hat in der Vergangenheit mehrfach entschieden, dass ein derartiger Anspruch dann besteht, wenn der Vermieter nicht innerhalb Jahresfrist (vergleiche § 556 Abs. 3 Satz 2 BGB) abgerechnet hat.

Im nunmehr vom Bundesgerichtshof am 22.09.2010 unter dem Aktenzeichen VII ZR 285/09 entschiedenen Falle hatte der Bundesgerichtshof die Frage zu entscheiden, ob der Mieter mit einem Anspruch auf Rückzahlung einmal geleisteter Betriebskostenvorauszahlungen aufrechnen kann und wann die Aufrechnungsmöglichkeit erlischt.

Konkret ging es darum, dass der Mieter in einem laufenden Prozess mit den Vorauszahlungen aufgerechnet hat, weil der Vermieter mit der nachfolgenden Betriebskostenabrechnung die Jahresfrist nicht beachtet hatte.

Im Verlauf des Verfahrens, nach Erklärung der Aufrechnung aber, erteilte der Vermieter dann eine wirksame Abrechnung. Nach der Abrechnung schuldete der Mieter überhaupt Betriebskosten.

Im vorliegenden Fall war es so, dass der Bundesgerichtshof nunmehr entschieden hat, die Wirkung der Aufrechnung entfalle in dem Augenblick, in dem dem Mieter die wirksame Abrechnung zugegangen sei.

Zwar könne der Vermieter den Nachforderungsbetrag wegen der gesetzlichen Ausschlussklausel nicht geltend machen. Wenn aber nach der Abrechnung feststehe, dass Betriebskosten verbraucht worden seien, die über die Vorauszahlungen hinausgingen, so sei es unbillig, wenn der Vermieter wegen der Versäumung der Abrechnungsfrist die gesamten Vorauszahlungen zurückzahlen müssen. Dies sei mit der gesetzlichen Regelung (Nachforderungsausschluss) auch nicht bezweckt gewesen.

Das Urteil ist veröffentlicht in der Zeitschrift WuM 2010, 688, kann aber auch von der Homepage des Bundesgerichtshofs unter www.bundesgerichtshof.de heruntergeladen werden.

Eine weitere interessante Entscheidung des Bundesgerichtshofs betrifft die Frage der Schönheitsreparaturklauseln.

Der Bundesgerichtshof hat sich in den letzten Jahren sehr intensiv mit der Wirksamkeit von Schönheitsreparaturklauseln beschäftigt. Als Stichworte genannt seien hier Farbwahlklauseln oder auch die Frage der starren Schönheitsreparaturfristen.

Nunmehr hat der Bundesgerichtshof sich in einer weiteren Entscheidung mit der Frage auseinandersetzen gehabt, ob eine Klausel, nach der der Mieter am Ende der Mietzeit die Wohnung „weiß gestrichen zurückgeben müsse“, zulässig sei oder ob eine derartige Klausel wegen des Verstoßes gegen AGB-rechtliche Regelungen unwirksam sein könne.

Der Bundesgerichtshof hat am 14.12.2010 in einem Hinweisbeschluss deutlich gemacht, dass er eine Farbvorgabe für die Auszugsdekoration des Mieters (weiß zu streichen) den Mieter unangemessen benachteiligt. Damit liege ein Verstoß gegen § 307 Abs. 1 BGB vor.

Dies ergebe sich daraus, dass ein kostenbewusster Mieter angesichts einer derartigen Auszugsverpflichtung schon während des laufenden Mietverhältnisses darauf verzichtet, das ihm zustehende Farbwahlrecht auszuüben. Er werde dann in weiß streichen und nicht in einer anderen dezenten Farbe.

Die Argumentation des Bundesgerichtshofs folgte dem Prinzip, wonach bei der Prüfung einer allgemeinen Geschäftsbedingung stets die verbraucherfeindlichste Auslegung zugrunde zu legen ist.

Insoweit ist die Entscheidung des Bundesgerichtshofs konsequent.

Allerdings ist sie nach Auffassung des Unterzeichners doch zu weit gehend, weil dem Mieter insbesondere dann, wenn er bei Bezug eine weiß gestrichene Wohnung bekommt, klar ist, dass er im Verlauf des Mietverhältnisses zwar seinen gestalterischen Wünschen nachkommen kann, aber bei Beendigung des Mietverhältnisses aber den Ursprungszustand wieder herstellen muss.

Allerdings wird die Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs in der Zukunft zu berücksichtigen sein, so dass entsprechende Klauseln in Mietverträgen auf jeden Fall zu vermeiden sind.

Das Problem an dieser Stelle ist, dass der Bundesgerichtshof seine Entscheidungen sehr rigoros handhabt mit der Folge, dass eine derartige „Problemklausel“ zur Unwirksamkeit der gesamten Schönheitsreparaturregelungen in einem Mietvertrag, auch wenn die übrigen Vorgaben des Bundesgerichtshofs (keine starren Schönheitsreparaturklauseln, Zulässigkeit des Streichens in dezenten Farbtönen usw.) beachtet worden sind.

Der Hinweisbeschluss des Bundesgerichtshofs erging am 14.12.2010 zum Aktenzeichen VIII ZR 198/10. Er ist u. a. in der Zeitschrift NJW veröffentlicht, kann aber auch unter dem angegebenen Aktenzeichen von der genannten Homepage des Bundesgerichtshofs heruntergeladen werden.

Schließlich möchten wir noch über ein Urteil des Bundesgerichtshofs aus dem

November 2010 berichten.

Der Bundesgerichtshof hatte zur Frage Stellung zu nehmen, ob ein Mieter sich wegen alter Mietzahlungsforderungen auf ein „neues“ Zurückbehaltungsrecht wegen nachträglich aufgetretener Mängel berufen kann.

Immer wieder ist es so, dass man als Argument der Mieter in gerichtlichen Auseinandersetzungen liest, dass die Wohnung Mängel aufweise, zu deren Beseitigung der Vermieter verpflichtet sei. Wegen der dafür anstehenden Kosten stehe – so die Argumentation – dem Mieter ein Zurückbehaltungsrecht zu. Dieses Zurückbehaltungsrecht wird gerne gegenüber alten Forderungen geltend gemacht.

Auch das Argument, der Mangel sei früher entweder nicht vorhanden gewesen oder dem Vermieter nicht rechtzeitig mitgeteilt worden, wurde in der Argumentation übergangen.

Es gibt diverse Entscheidungen von Instanzgerichten, die dieser Argumentation der Mieterseite gefolgt sind.

Dem hat der Bundesgerichtshof nunmehr mit seinem Urteil vom 03.11.2010, Aktenzeichen VIII ZR 330/09, ein Ende bereitet.

In dem dort entschiedenen Falle ging es um Miete aus dem Jahre 2007. Der Mieter hatte die Miete nicht gezahlt. Daraufhin war u. a. auch eine fristlose Kündigung wegen offener Mieten erklärt worden.

Im Räumungsprozess wehrte sich der Mieter maßgeblich damit, seinerzeit habe bereits ein Mangel vorgelegen, dessen Beseitigung er nunmehr reklamieren und für den ihm ein Zurückbehaltungsrecht in Höhe des 3-fachen Minderungsbetrages zustehen.

Der Bundesgerichtshof hat entschieden, dass dieses Recht erst dann gilt, wenn der Mangel dem Vermieter angezeigt wurde.

Da dies im vorliegenden Fall erst mit der Klageerwiderung geschah, konnte das Zurückbehaltungsrecht dem alten Mangel nicht entgegengehalten werden. Die fristlose Kündigung wurde als wirksam bewertet.

Damit endete das Mietverhältnis.

Das Urteil des Bundesgerichtshofs kann auf der Homepage des Bundesgerichtshofs nachgelesen werden. Es ist u. a. auch veröffentlicht in der Zeitschrift WuM 2011, Seiten 12 ff.

Wir hoffen, Ihnen mit diesen Entscheidungen einige interessante Themen näher gebracht zu haben.

Wir bedanken uns für Ihr Interesse.

